

第1 宅地建物取引業の概要

1 宅地建物取引業とは

宅地建物取引業（宅建業）とは宅地若しくは建物（建物の一部を含む。以下同じ。）の売買若しくは交換又は宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の代理若しくは媒介をする行為で業として行うものをいいます。（宅建業法第2条2項）

（1）「宅地」とは

- ① 今現在、建物が建っている土地。
- ② 今現在、建物は建っていないが、建物を建てる目的で取引される土地。
- ③ 道路、公園、河川、広場、水路の用に供せられる土地を除く「用途地域」内の土地。

（2）「建物」とは

- ① 住居に限らず、倉庫や工場なども含む。
- ② マンションの1室のような、建物の一部も含む。

（3）「取引」とは

宅地又は建物の取引に関して、下表の○に該当する行為をいいます。

	自ら	代理	媒介
売 買	○	○	○
交 換	○	○	○
貸 借	×	○	○

（4）「業」とは

宅地建物の取引を社会通念上事業の遂行とみる程度に行う状態を指すものであり、次の①～⑤を参考に諸要因を勘案して総合的に判断します。

- ① 取引の対象者
- ② 取引の目的
- ③ 取引対象物件の取得経緯
- ④ 取引の態様
- ⑤ 取引の反復継続性

2 免許の種類

宅建業の免許は、個人でも法人でも免許申請することができます。事務所を設置する場所により、知事免許と大臣免許とに区分されますが、免許の効力に差異はなく、全国どの地域においても宅建業を営むことができます。

事務所の設置場所	免 許 権 者	免 許 の 区 分 (申 請 窓 口)
1 の都道府県内にのみ 事務所を設置する場合	本店（事務所）所在地を管轄する 都道府県知事	都道府県知事免許 (左記と同様)
2 以上の都道府県に事 務所を設置する場合	国土交通大臣	国土交通大臣免許 (本店所在地を管轄する都道府県)

3 免許の有効期間

宅建業の免許の有効期間は、免許日の翌日から起算して**5年間**です。有効期間の最終日（免許満了日）が日曜・祝日であっても、その日をもって免許は失効します。

有効期間満了後も引き続いて宅建業を営む場合には、免許の有効期間満了日の90日前から30日前までに、免許の更新申請を行わなければなりません。

4 免許の欠格要件等

免許を受けようとする者（申請者・役員・政令使用人・法定代理人・法定代理人の役員）が、次の欠格要件に該当する場合、または免許申請書・添付書類の重要な事項について、虚偽の記載があり、もしくは重要な事実の記載がかけている場合、免許を受けることができません。

また、免許を受けた後に、この欠格要件に該当することとなった場合には、その免許は取り消されることになります。

免許の欠格要件の主なもの（宅建業法第5条）
① 破産者で復権を得ないもの
② 免許取消の日から5年を経過しないもの（免許不正取得・情状が特に重い不正不当行為又は業務停止処分に違反して免許取消されていたもの）
③ 免許取消処分の聴聞の公示後廃業届の提出をし、その届出日から5年を経過しないもの
④ 刑事罰処罰者等（禁固以上の刑又は宅建業法違反等により罰金刑に処せられてから5年を経過しないもの）
⑤ 暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しないもの
⑥ 免許の申請前5年以内に宅建業に関して不正又は著しく不当な行為をした場合
⑦ 宅建業に関し不正又は不誠実な行為をするおそれが明らかなもの
⑧ 暴力団員等がその事業活動を支配するもの
⑨ 事務所に専任の宅地建物取引士を設置していない場合
⑩ 心身の故障により宅地建物取引業を適正に営むことができない者として国土交通省令で定めるもの（宅建業法施行規則第3条の2：精神の機能の障害により宅地建物取引業を適正に営むに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者）

5 免許の申請者

法人の場合は、「商業登記簿」の事業目的欄に、宅建業を営む旨の登記がされている必要があります

また、信託会社、事業団、公団、公社等のように公的機関であるがごとく判断されかねない名称や他業者と紛らわしい名称については変更していただく場合があります。

6 宅地建物取引業者の事務所

（1）事務所の範囲

- ① 本店または支店として商業登記されたもの
- ② ①のほか、継続的に業務を行うことができる施設を有し、かつ、宅建業に係る契約を締結する権限を有する使用人が置かれている場所

(2) 留意点

- ① 本店で宅建業を行わなくても、支店で宅建業を行ってれば、本店も「事務所」となります。

この場合、本店には営業保証金の供託および専任の宅地建物取引士の設置が必要となります。本店であるからには、具体の宅建業を行わなくても、支店で行う宅建業について、なんらかの中核管理的な統括機能を果たしているからです。

- ② 支店の登記があっても当該支店において宅建業を行わない場合は「事務所」として扱われません。その場合は、「**営業を行わない旨の申立書**」の提出が必要です。
- ③ 支店については、会社法の規定により、商業登記しなければならないこととされているため、**従たる事務所の名称を「〇〇支店」として免許申請する場合は、必ず商業登記を行ってください。**従たる事務所の商業登記を行わない場合は、**その他の名称（〇〇営業所、〇〇店等）を用いて申請することとなります。**

(3) 事務所要件の適格性

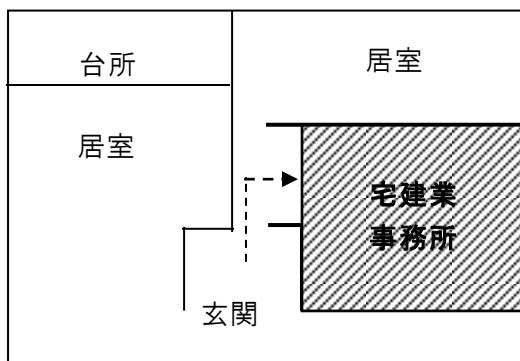
物理的にも**業務を継続的に行える機能**をもち、社会通念上も事務所として明確に認識できる程度の**独立した形態**を備えていることが必要です。

- ① テント、コンテナ、キャンピングカー、違法建築物などは認められません。
- ② **1つの部屋を他の法人又は個人事業者と共同で使用する場合も原則として認められません。**
ただし、一定の高さ（170cm以上）のある固定式のパーテーションなどにより仕切られ、他事務所等の一部を通らずに該当事務所に直接出入りができ、独立性が保たれている場合は、事務所として認められることがあります。
- ③ 住居の一室を事務所として利用する場合も原則として認められません。
ただし、事務所が住居部分と区別され独立性が保たれている場合は、事務所として認められることがあります。

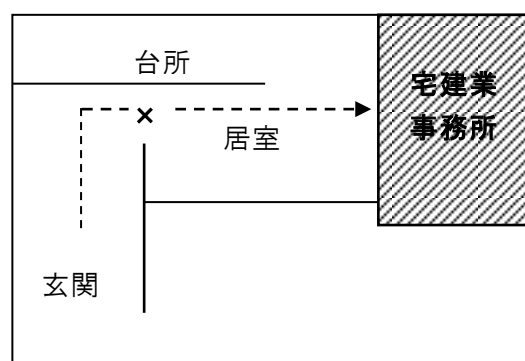
また、区分所有建物の一室を自宅と事務所として利用する場合は、管理規約上、事務所としての使用が認められており、消費者等が出入りする事務所として安定して使用することができなければ、事務所として使用することはできません。

住居の一部を事務所とする場合

(可)



(不可)

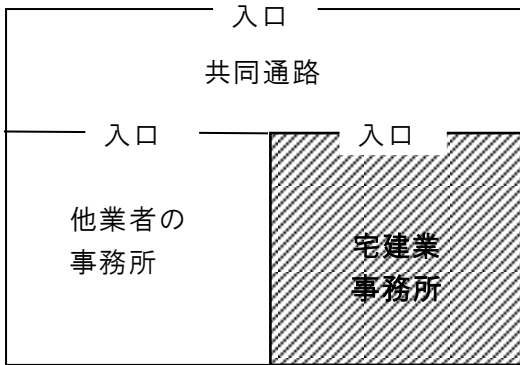


【要件】

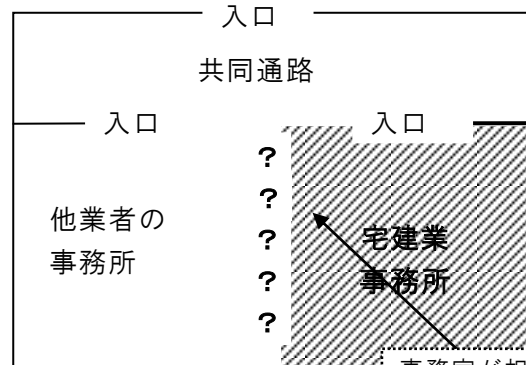
- ・ 玄関部分から他の部屋を通らずに事務所に入ることができること
- ・ 事務所を通らずに居住部分に入ることができること
- ・ 居住部分と壁などで明確に区切られていること
- ・ 事務所としての形態が整えられ、かつ、事務所としてのみ使用していること

同一の部屋（フローア）に他業者と同居する場合

(可)

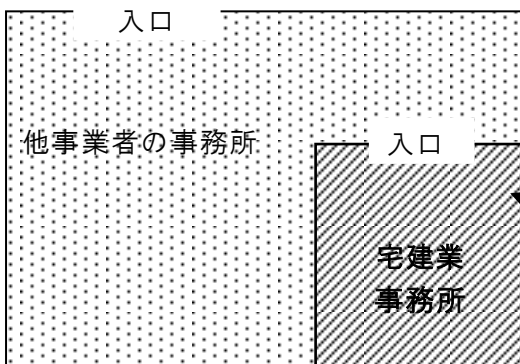


(不可)



事務室が相互に明確に仕切られていなければならない。

(不可)



・間借り状態の場合は、宅建業の事務所が明確に仕切られていても不可。
・他事業者は、法人・個人を問わない。

【要件】

- ・ 入口部分から申請者事務所に他の事務所を通らずに入ることができること
- ・ 他業者と固定式のパーティション(170cm程度以上)などで明確に区切られていること
- ・ 事務所としての形態が整えられ、かつ、事務所としてのみ使用していること

住居の一部を事務所とする場合や同一の部屋（フローア）に他業者と同居する場合は、申請（届出）時点での、平面図・内部見取図及び事務所の写真が必要です。平面図・内部見取図には各業者の専用・共有部分をマーカー等で明示し、業者名を記入してください。

※提出が必要な写真

- ・ 事務所建物の全景
- ・ 入口付近（標札、看板等で商号または名称が確認できるもの）
- ・ 事務所内部全景（事務スペースおよび応接スペースが確認できるもの）
 - ・ 報酬額表及び宅地建物取引業者票（更新の場合）

7 政令使用人

政令使用人とは、宅建業法施行令第2条の2で定める使用人のことで、「宅建業に係る契約を締結する権限」（通常、支店長、営業所長などが該当します。）を有する従事者のことです。

申請者である代表取締役などが常勤する事務所には、政令使用人を置く必要はありません。

支店、営業所などで申請者である代表取締役などが常勤していない事務所には、政令使用人を置く必要があります。

また、**政令使用人はその事務所に常勤する必要があります。**

（参考）政令使用人設置の要否

事務所の体制		政令使用人設置の要否
主たる事務所 (本店)	申請者である代表取締役が常勤する	×
	申請者である代表取締役が常勤しない	○
	申請者である代表取締役が他法人の代表取締役を兼務する	△
	申請者である代表取締役が他法人の役員を兼務する	△
従たる事務所	申請者である代表取締役が常勤する	×(注1)
	申請者以外の代表取締役が常勤する	○(注2)
	専任取引士のみが常勤する	○

○：政令使用人を設置する必要がある

△：他の法人における勤務状況、他法人の場所等により判断される

×：設置する必要はない

(注1):本店には政令使用人の設置が必要となる

(注2):申請者以外の代表取締役は、申請者である代表取締役と権限は同等であると考え、従たる事務所に常勤する場合には、免許申請上は政令使用人として設置する

8 専任取引士

(1) 専任取引士の数

宅建業者は、事務所や宅建業法第50条第2項に規定する案内所等には一定の数の専任の宅地建物取引士（専任取引士）を置かなければなりません。

このことに抵触する事務所等を開設してはならず、免許後に既存の事務所等が抵触するに至ったときは、2週間以内に新たに補充をするなど必要な措置をとらなければなりません。

区分	法律に規定する専任の宅地建物取引士の人数
事務所	業務に従事する者5人に1人以上の数
案内所等(法第50条第2項関係)	1人以上

（２）業務に従事する者

宅建業の業務に従事する者については、個人業者本人や法人業者の代表者、直接営業に従事する者は必ず含まれます。

宅建業のみを営んでいる（専業）業者の場合、常勤役員の全てが含まれるほか、庶務・経理などの一般管理部門に従事する者も含まれます。ただし、**申請会社の監査役は従事者になることはできません。**

継続的な雇用関係にある者であれば、パートタイマーなど形態を問わず、宅地建物の取引に直接関係する業務に従事する者は含まれます。

他に兼業を営んでいる業者の場合、宅建業と兼業業務との業務量を斟酌して判断します。

具体的には、宅建業を主としている者は業務に従事する者に含まれます。また、庶務・経理などの一般管理部門の者も兼業の業務比率に応じて、業務に従事する者に含まれます。

（３）専任性認定の要件

専任の宅地建物取引士は、「**常勤性**」と「**専従性**」の二つの要件を充たさなければならず、**事務所に常勤して専ら宅建業の業務に従事する必要があります。**

（４）常勤性

宅地建物取引士が当該事務所に**常時勤務すること**をいいます。

常時勤務とは、宅地建物取引士と宅建業者との間に雇用契約等の継続的な関係があり、当該事務所等の業務時間に当該事務所等の業務に従事することを要します。

※ 常勤性が認められないとされた事例

- ・営業時間の一定時間に限られる非常勤やパートタイム従業員
- ・勤務先から退社後や非番の日の勤務
- ・在学中の大学生
- ・社会通念上、通勤可能な距離を越えている場合
- ・別企業の従業員や公務員である場合

（５）専従性

宅地建物取引士が、**専ら事務所等での宅建業の業務に従事すること**をいいます。

宅地建物取引士が宅建業のみならず、他の業務も併せて従事する場合、当該宅地建物取引士が専ら宅建業務に従事することができる状態かを実質的に判断することになります。

(6) 専任取引士が他の業務を兼業する場合の適否

専任取引士は、宅建業に専任しなければならないことから、原則として他に業務を持つことはできませんが、他の職業を兼務する場合の認否については、次表を参考にして勤務実態、業務量を斟酌して判断することになります。

兼務する職業等		専任性の認否	備考
同一法人内	建築士法上の専任の管理建築士、建設業法上の専任の技術者、不動産鑑定業法上の専任の不動産鑑定士等	△	兼務する職業を所管する法令において、専任する者の兼任を認めていない場合は不可。
	宅建業以外の業務との兼業	△	—
同一個人業内	同一事務所 行政書士・土地家屋調査士等の士業	△	士業関連法令において、専任する者の兼任を認めていない場合は不可。
	小売業・飲食業等	△	兼業部門について代替要員が確保されている等、常時宅建業を優先して勤務できる体制であることが前提。
	別事務所 行政書士等の士業を含め全ての業態	×	—
他法人の代表者		×	—
他法人の常勤役員		×	—
他法人の役員で、その法人の経営や実務に参加することがない者（非常勤役員）		○	非常勤証明書の提出が必要
他事業者（法人・個人を問わない）の従業員		×	非常勤、アルバイト、パート等いかなる雇用形態でも認められない。
公務員		×	公務員には議員（国、都道府県、市区町村）を含む

○：専任性は認められる

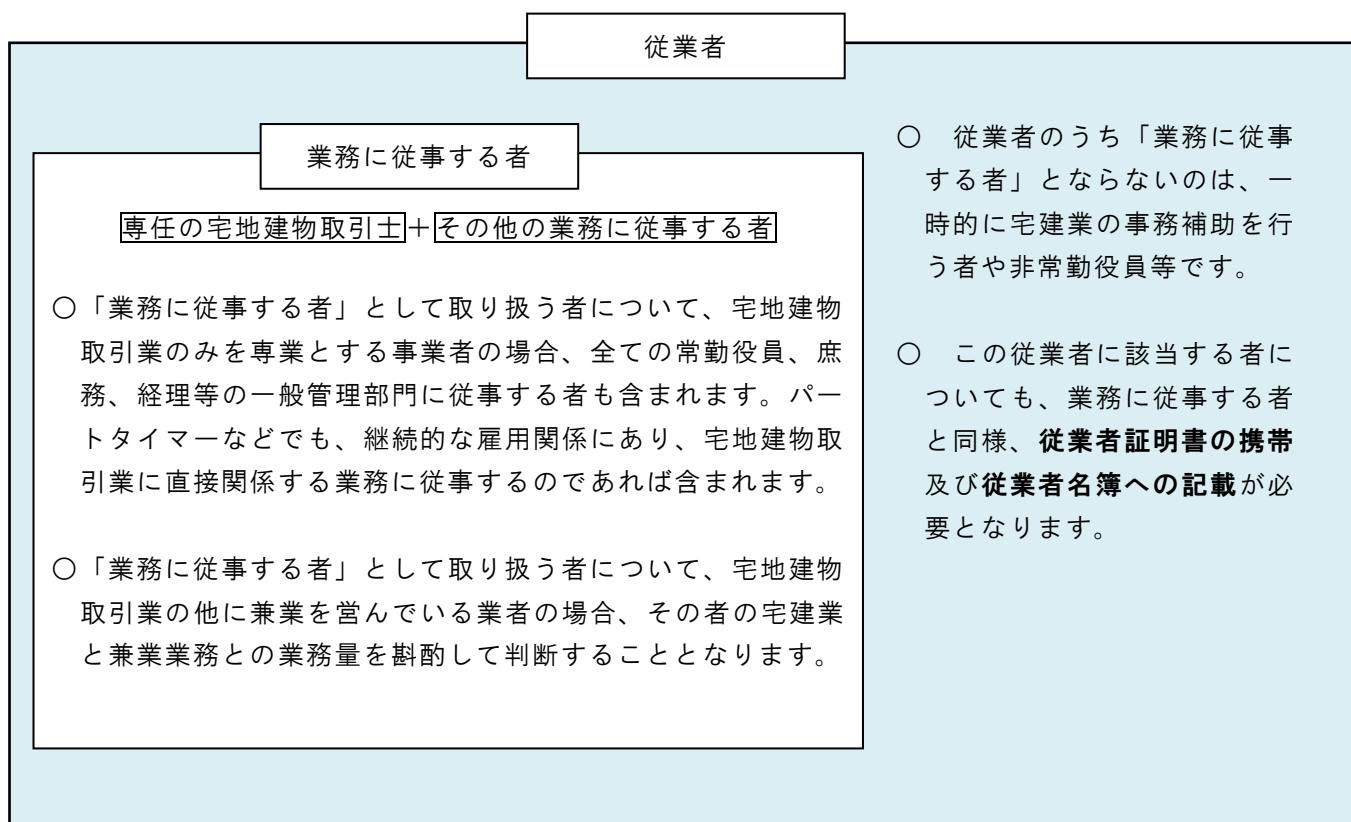
×

△：専任性は原則として認められないが、専任取引士としての業務と他兼業の業務量等を斟酌して、専任性が妥当と認められる場合に限り、専任性を認める

9 従業者

8の(2)「業務に従事する者」のほか、一時的に事務の補助を行う者や非常勤役員なども含まれます。

宅建業者は「従業者証明書」を発行して従業者に携帯させ、「従業者名簿」を事務所ごとに整備しなければなりません。

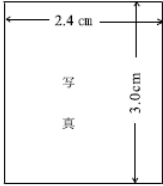


(1) 従業者証明書

- ① 宅建業者は従業者に従業者証明書を携帯させなければならず、従業者証明書を携帯していない者は業務に従事してはなりません。その範囲は「業務に従事する者」に非常勤の役員と単に一時的に事務を補助する者を加えたものとなります。
- ② 一時的に業務に従事する者に携帯させる証明書の有効期間については、業務に従事する期間に限って発行するなど、悪用防止に努める必要があります。
- ③ **従業者証明書を発行した者については、すべて従業者名簿に記載し、取引の関係者から求められたときには閲覧に供しなければなりません。**

様式第八号（第十七条関係）

表

写 真		<p>従業者証明書 従業者証明書番号</p> <p>従業者氏名 (年月日生) 業務に従事する 事務所の名称 及び所在地 この者は、宅地建物取引業者の従業者であることを証明します。 証明書有効期間 年 月 日から 年 月 日まで 免許証番号 国土交通大臣()第 号 知事 商号又は名称</p> <p>(年月撮影) 主たる事務所の所在地 代表者氏名</p>
8.547 cm以上 8.572 cm以下		5.392 cm以上 5.403 cm以下

裏

備考
<p>宅地建物取引業法抜粋</p> <p>第48条 宅地建物取引業者は、国土交通省令の定めるところにより、従業者に、その従業者であることを証する証明書を携帯させなければ、その者をその業務に従事させてはならない。</p> <p>2 従業者は、取引の関係者の請求があったときは、前項の証明書を提示しなければならない。</p>

備考

- 1 従業者証明書番号の付し方は、次の方法によること。
- (1) 第1けた及び第2けたには、当該従業者が雇用された年を西暦で表したときの西暦年の下2けたを記載するものとする。
- (2) 第3けた及び第4けたには、当該従業者が雇用された月を記載するものとする。ただし、その月が1月から9月までである場合においては、第3けたは0とし、第4けたにその月を記載するものとする。
- (3) 第5けた以下には、従業者ごとに、重複がないように付した番号を記載するものとする。
- 2 業務に従事する事務所に変更があったときは、裏面に変更後の内容を記入し、事務所の長の印を押印すること。
- 3 従業者の現住所等必要な事項がある場合には、裏面に記入すること。
- 4 用紙の色彩は青色以外とすること。
- 5 証明書の有効期間は5年以下とすること。

従業者証明書番号について

- ・ 従業者証明書番号は**通常6桁**を記入します。前4桁は当該業者のもとで宅建業に従事することとなった年（西暦年の下2桁）と月（月の2桁）を表します。**新規免許申請の場合は申請した日の年・月**としてください。なお、月の数字が1桁の場合、前に「0」を付けてください。
- ・ 第5桁以降には、従業者ごとに、重複がないよう連番号を記入してください。

(参考) 「従業者証明書番号」の付し方の例

- ① **A社本店のみの場合**
平成27年（2015年）4月に採用され宅建業に従事した者で当該事務所における整理番号が5番である者の場合、「**150405**」の6桁となります。
- ② **A社本店・B支店がある場合**
A社本店・B支店と分けた番号とせず、会社を通しての「連番号」とします。
A社に7名（本店に5名、支店に2名）おり、A社本店にて新たに1名を採用し宅建業に従事させた場合、過去の退職者の番号は欠番のままにし、新たに「連番号」をつけます。
○A社本店（6名）
「**150301**」
「~~150302~~」・・・ 1名退職により欠番
「**150303**」・・・ 非常勤役員
.....
「**150306**」
「**150409**」・・・ 新規従事者の番号
○B支店（6名）
「**150307**」
「**150308**」
- ③ **その他留意事項**
 - ・ 一度宅建業を退任した者が再度就任した場合は、前従事時の番号を使用せず、新たな番号を付与してください。
 - ・ **年・月は採用時点ではなく、宅建業に従事することとなった時点のもの**を付します。宅建業以外の事業も行う会社に平成27年（2015年）5月に採用された者が、部署異動等で平成28年（2016年）12月から宅建業に従事する場合の前4桁は「**1612**」となります。

(2) 従業者名簿

- ① 役員の場合は代表取締役、取締役等、役職の名称を記入。専任取引士、政令使用人の場合はその旨を記入してください。その他の者は、経理、営業事務、営業など具体的に記入してください。
- ② 記載されている従業者が退職又は異動によりその事務所に勤務しなくなった後も、その記録を廃棄してはならず、最後の記載をして名簿を閉鎖した時点から10年間保存しなければなりません。
- ③ 本名簿は、取引士の登録の際の実務経験を証明するための資料になる場合もあります。

様式第八号の二（第十七の二関係）

商号又は名称 _____

事務所名 _____

従 業 者 名 簿

氏 名	性別	生年月日	従 業 者 証明書番号	主たる職務内容	宅地建物取引士 であるか否かの 別	この事務所の 従業者となった 年月日	この事務所の 従業者でなく なった年月日

備 考

- 1 「従業者証明書番号」の欄には、法第48条第1項の証明書の番号を記入すること。
- 2 「宅地建物取引士であるか否かの別」の欄には、宅地建物取引士である者には○印をつけること。
- 3 一時的に業務に従事するものについても記載すること。
- 4 記載すべき事由が発生した場合には、2週間以内に記載すること。なお、記載事項について変更、訂正等をするときは、変更、訂正等をする前の文字等は、なお読むことができるようにしておくこと。

※ この名簿は、通常、A4版の横版で作成することが一般的です